



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060108

**DOM**  
2017-03-30  
Stockholm

Mål nr  
F 1164-16

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-01-22 i mål nr F 2065-14,  
se bilaga A

### KLAGANDE

1. LB

2. LM

3. GP

4. HP

5. KP

6. K-IP

7. KP

8. LP

Ombud för 1-8: Advokat CH

Dok.Id 1310536

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**MOTPARTER**

1. RK

2. AK

Ombud för 1-2: MB

**SAKEN**

Fastighetsreglering av samfällad mark avseende fastigheterna X i  
Härjedalens kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår RKs och AKs yrkande om avvisning av LBs, LMs, GPs, HPs, KPs, K-IPs, KPs och LPs andrahandsyrkande.
2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 1 juli 2014 i ärende nr Z12646 att ställa in förrättningen.
3. RK och AK förpliktas att ersätta LB, LM, GP, HP, KP, K-IP, KP och LP för deras rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 169 985 kr, varav ombudskostnader 108 717 kr, tidspillan 17 925 kr och utlägg 43 343 kr. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 januari 2016 till dess betalning sker.

4. RK och AK förpliktas att ersätta LB, LM, GP, HP, KP, K-IP, KP och LP för deras rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 50 000 kr för ombudskostnader, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**LB, LM, GP, HP, KP, K-IP, KP** och **LP** (LB m.fl.) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljö-domstolens dom och fastställa Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen. I andra hand har de yrkat att förrättningen ska återförvisas till Lantmäteriet med den förändringen att RK och AK endast tillåts bryta ut 50 procent av det västra skiftet, dvs. 25 procent av samfällighetens totala värde, eller annan del som domstolen finner lämplig. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom förpliktar RK och AK att ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 340 239 kr 50 öre, varav 210 924 kr avser arvode, 17 925 kr tidspillan, 43 342 kr 50 öre utlägg, och 68 048 kr mervärdesskatt.

Därutöver har de yrkat att RK och AK ska förpliktas att ersätta deras rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 107 496 kr, varav 85 995 kr avser arvode, och 21 501 kr mervärdesskatt.

LB m.fl. har överlämnat RKs och AK yrkande om rättegångskostnader till Mark- och miljööverdomstolens prövning.

**RK** och **AK** har motsatt sig ändring av mark- och miljö-domstolens dom. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avvisa LBs m.fl. andrahandsyrkande och om yrkandet inte avvisas ska det lämnas utan bifall eller i vart fall ska endast det triangelformade området söder om vatten-draget Rånden undantas.

De har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 49 125 kr, varav 10 500 kr avser arvode, 28 800 kr utlägg, och 9 825 kr mervärdesskatt.

RK och AK har bestritt LB m.fl. yrkande om annan fördelning av rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen och om ersättning för rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen.

#### UTVECKLING AV TALAN

**LB m.fl.** har som stöd för sin talan anfört i allt väsentligt samma omständigheter som i tidigare instanser med följande förtydliganden och tillägg.

Allmänintresset av en regleringsåtgärd bör styra hur stort intrång som kan tillåtas i en samfällighet genom ett tvingande markförvärv från en fastighetsägare. Prövningen enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, tar inte enbart sikte på en värdebedömning, utan det ska även finnas ett allmänintresse av regleringsåtgärden. På detta sätt uppfyller FBL kraven i 2 kap. 15 § regeringsformen. I detta fall föreligger inget allmänt intresse utan den tvångsvisa överföringen av mark är enbart till förmån för RK och AK.

Den fjärdedel av samfälligheten som RK och AK önskar bryta ut ur samfälligheten motsvarar minst halva samfällighetens totala värde. Att enbart se till arealen utan att ta hänsyn till skogsbeståndets sammansättning och ekonomiska utbyte leder därför till ett orimligt resultat och innefattar i sak expropriation. Båtnad föreligger inte då den resterande samfälligheten efter reglerings-åtgärden får ett negativt avkastningsvärde. Fastighetsregleringen är inte heller nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras eftersom fastigheten redan innan regleringen är lämplig för sitt ändamål. RK och AK kan därför inte tvinga övriga fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom. Mark- och miljödomstolen anför vissa fördelar, men dessa uppkommer först vid en total upplösning av en samfällighet, om samfälligheten inte längre uppfyller något gemensamt behov för delägarna. Vidare framgår av opinionsvillkoret att en reglering inte får komma till stånd om det från sakägarhåll föreligger motstånd av viss styrka mot företaget.

Ändamålet med fastigheterna är skogsbruk. Efter regleringen går det inte att bedriva skogsbruk i samfälligheten då kvarvarande fastigheter har låga virkesvolym, långa transportavstånd och höga återbeskogningskostnader. Avkastningsvärderingen ska därför vara styrande ifråga om regleringens tillåtlighet.

Mark- och miljödomstolens dom leder till att en eventuell framtida total upplösning av samfälligheten försvåras. Av samfällighetens reglemente framgår att avkastningen från samfällighetens skog ska gå till underhåll av vägarna inom området och genomförs regleringen kan reglementet inte längre följas eftersom det inte blir någon avkastning från kvarvarande skog. Ett negativt avkastningsvärde innebär också en belastning för kvarvarande andelsägare och det är inte rimligt att de som tillsammans äger tre fjärdedelar av samfällighetens areal ska dela på hälften av samfällighetens värde. En sådan fastighetsreglering skulle därmed medföra att en avsevärd olägenhet för kvarvarande fastighetsägare.

Samfälligheten består av två samfällda områden, det västra och det östra skiftet. Den fungerar enbart som en helhet, då det negativa värdet för det östra skiftet vägs upp av det positiva för det västra. Andelarna i samfälligheten är ideella och alltså inte lokaliserade, vilket innebär att ingen delägare har företräde till ett visst markområde inom samfälligheten. Skogsbruket har varit begränsat under de 50 år som samfälligheten existerat, eftersom delägarna har varit eniga om att någon större avverkning inte behöver ske. Det är på grund av den historiskt blygsamma avverkningen som samfällighetens västra skifte har ett mycket högt marknadsvärde. Det vore oskäligt om delägare som vid sin förvaltning av området avstått från avverkning inte får del av områdets avkastning. Den av AK önskade avverkningen kan lika gärna ske inom ramen för samfälligheten varpå vinsten fördelas mellan samtliga delägare.

I fråga om fördelningen av rättegångskostnader har LB m.fl. inte ansökt om den yrkade regleringen och har inte heller överklagat lantmäteriets beslut. Det är därför orimligt att de ska betala RKs och AKs rättegångskostnader för att Lantmäteriet eventuellt har gjort en felbedömning. Vid tvångsvisa åtgärder bör de särskilda omständigheterna domstolen får beakta vid fördelningen av rättegångskostnader vara att den som riskerar att utsättas för åtgärden aldrig kan bli

skyldig att ersätta motparten om de enbart försvarar sina rättigheter. Finns återförvisningsyrkanden från båda parter bör vardera parten stå för sina egna rättegångskostnader.

**RK** och **AK** har utöver vad som anförts i underinstanserna lämnat följande förtydliganden och tillägg.

Det finns varken någon uttrycklig bestämmelse om hänsynstagande till allmänintresset som framgår av 5 kap. 8 § eller i övrigt i 5 kap. FBL eller några uttalanden i dess lagmotiv som stödjer vad LB m.fl. anför. I rättsfallet NJA 1998 s. 62 ansågs en minskning av graderingsvärdet med 12 procent för en jordbruksfastighet utanför planlagt område inte utgöra hinder för fastighetsreglering. Bedömningar enligt FBL sker fastighetsvis och oberoende av ägarförhållanden och brukande. Syftet med aktuell reglering är att åstadkomma en bättre fastighetsindelning för berörda fastigheter och därmed finns det ett allmänt intresse för åtgärden.

De olägenheter som påstås uppkomma i fråga om det negativa avkastningsvärdet på östra skiftet är överdrivna. Dels har marknadsvärdet för östra skiftet bedömt till 5 500 000 kr, vilket är i underkant, dels har skogsbruksaktiviteten under lång tid varit låg. Därmed är även behovet av avkastning från samfälligheten låg. Förlusten av marknadsvärdet för växande skog kommer kompenseras vid likvidvärderingen. Inga beaktansvärda olägenheter uppkommer därför för kvarvarande fastighetsägare. Att samfälligheten förvaltas av en förening ska inte påverka prövningen. Fastighetsskyddet ska prövas utifrån graderingsvärden och normalskogsbestånd och minskningen av graderingsvärdet är inte av den omfattningen att den medför hinder mot regleringen.

I båtnadskalkylen ska värdeförändringar till följd av regleringsåtgärden ingå, i första hand marknadsvärdeförändringar. I förrättningar berörande jord- och skogsbruksfastigheter är det istället naturligt att utgångspunkten är avkastningsförändringar. Vad som anförts om negativt avkastningsvärde för östra skiftet avser endast skogsvärdet och beaktar inte jakträtten och värdegrundande faktorer som medför positivt marknads- och avkastningsvärde.

Av rättsfallet NJA 2006 s. 106 framgår att en avsaknad av en båtnadsvärdering inte hindrar domstolen att ta ställning till båtnadsfrågan. I marknadsvärdebedömningen har även det östra skiftets negativa avkastningsvärde beaktats. Klagandena kommer därutöver genom likvidvärderingen att kompenseras för ekonomisk skada för värdeminskningen av deras fastigheter. Ersättningen skulle bli i storleksordningen 2,5–3 miljoner kr. Om det därutöver skulle utgå ersättning för det negativa skoglilla avkastningsvärdet blir det fråga om dubbelräkning och överkompensation. Även båtnadseffekter för det östra skiftet och att regleringsåtgärden underlättar en framtida klyvning av X ska beaktas för att inte underskatta båtnaden.

Klagandenas andrahandyrkande är nytt och för obestämt för att kunna prövas och ska därför avvisas.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Parterna har åberopat sakkunnigutlåtanden och LB m.fl. har även åberopat viss bevisning.

#### **Avvisningsyrkandet**

Mark- och miljööverdomstolen finner att det andrahandsyrkande som LB m.fl. har framställt är en inskränkning av deras förstahandsyrkande och utgör därmed inte en otillåten taleändring. Yrkandet är också tillräckligt preciserat. RKs och AKs avvisningsyrkande ska därför lämnas utan bifall.

#### **Förutsättningar för fastighetsreglering**

För att en fastighetsreglering där parterna inte är överens ska vara tillåten enligt FBL ska åtgärden bl.a. vara förenlig med båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § första stycket FBL. Enligt denna bestämmelse får en fastighetsreglering ske om den leder till en lämpligare fastighetsindelning eller annars en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.



Bara sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid prövningen av om båtnadsvillkoret är uppfyllt. Att en fastighetsreglering är önskvärd från allmän synpunkt av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl bör inte påverka bedömningen. Inte heller bör som fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende (prop. 1969:128, del B 1, s. 349 f).

Om fastighetsregleringen genomförs innebär det att X utträder ur samfälligheten och ett av samfällighetens skiften tillförs denna fastighet. Den del som återstår av samfälligheten har enligt Lantmäteriets värdering ett negativt avkastningsvärde. Den sakkunnige som LB m.fl. har anlitat har också kommit fram till att avkastningsvärdet är negativt och vidare att avkastningsvärderingen ska vara styrande i fråga om regleringens tillåtlighet eftersom ändamålet med fastigheterna är skogsbruk. RKs och AKs sakkunnige ifrågasätter inte att avkastningsvärdet för det östra skiftet är negativt såvitt avser skogsvärdet. Däremot anser denne att även jakträtten och andra värdegrundande faktorer ska beaktas och att dessa medför både ett betydande positivt marknadsvärde och ett betydande positivt avkastningsvärde. Någon egen konkret uppskattning av jaktvärdet m.m. har dock den sakkunnige inte gjort. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det finns en uppskattning av jaktvärdet i den värdering som Lantmäteriet har låtit utföra och även med beaktande av detta jaktvärde blir avkastningsvärdet för det östra skiftet negativt.

Marknadsvärdet för X skulle sannolikt öka om fastighetsregleringen genomfördes eftersom en enskild köpare normalt värderar enskilt ägd skog högre än del i samfällad skog. Ägarförhållandena blir helt klara och fastighetsägarna kan direkt tillgodogöra sig markens potential. Dock kan här anmärkas att X redan i dag är att anse som en lämplig skogsfastighet och förändringen i fastighetsindelningen medför endast att fastigheten tillförs ytterligare skogsmark.

För samfälligheten innebär fastighetsregleringen att endast delar av dess mark skiftas ut och att samfälligheten minskar avsevärt i areal. Det i samfälligheten kvarvarande östra skifte har vidare ett negativt avkastningsvärde, vilket medför att kvarvarande

fastigheter har mycket sämre möjligheter att bedriva ett rationellt skogsbruk på samfälligheten.

Vid en samlad bedömning av ovan redovisade för- och nackdelar samt tillkommande förrättningskostnader uppväger inte de fördelar som fastighetsregleringen skulle ge upphov till de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Båtnadsvillkoret är alltså inte uppfyllt och Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen ska fastställas.

### **Rättegångskostnader**

Som mark- och miljödomstolen har kommit fram till har parterna i målet stått i motpartsförhållande till varandra. Deras kostnader ska därför fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (prop. 1969:128, del B 2, s. 920). RK och AK ska som tappade parter ersätta LB m.fl. för deras rättegångskostnader som de haft vid mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

RK och AK har vid mark- och miljödomstolen vitsordat LBs m.fl. ombudskostnader till hälften och bestritt utläggerna för sakkunnigutlåtanden. Vid Mark- och miljööverdomstolen har 50 000 kr vitsordats. Mark- och miljööverdomstolen har därför att pröva skäligheten i LB m.fl. ersättningsyrkande.

När det gäller LBs m.fl. kostnader vid mark- och miljödomstolen framstår ombudsarvodet vid huvudförhandling, tidsspillan och utlägg som rimliga och ska ersättas. Därutöver har de begärt ersättning för ombudsarvode som omfattar 157 timmar, motsvarande 204 414 kr. Med hänsyn till målets omfattning samt att LB m.fl. var motparter i mark- och miljödomstolen framstår den nedlagda tiden som hög och ersättningen i denna del kan skäligen bestämmas till hälften eller 102 207 kr, vilket i princip även kan anses vara vitsordat av RK och AK.

LB m.fl. har begärt ersättning vid Mark- och miljööverdomstolen för ombudskostnader motsvarande 65 timmars arbete. Även detta framstår som mycket och ersättningen i denna del kan skäligen bestämmas till vitsordat belopp om 50 000 kr.

I målet har även framställts yrkande om ersättning för mervärdesskatt. Mark- och miljööverdomstolen noterar att LBs m.fl. fastigheter är taxerade som näringsfastigheter. Det har inte framkommit något som visar att verksamheten på fastigheterna inte avser näringsverksamhet. Med hänsyn härtill instämmer domstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att mervärdesskatt inte är en kostnad som slutligt kommer att belasta fastighetsägarna. Ersättning för mervärdesskatt ska därmed inte utgå.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Johan Svensson, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent

Föredragande har varit föredraganden Christopher Jakobsson



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-01-22  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 2065-14

**KLAGANDE**

1. RK

2. AK

Ombud för 1–2: MB

**MOTPART**

1. LB

5. KP

2. LM  
I

6. K-IP

3. GP

7. KP

4. HP

8. LP

Ombud för 1–8: Advokat CH

Advokat FR

Dok.Id 237745

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2014-08-19 i ärende nr Z12646, se **bilaga 2**

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande samfälld mark för X i Härjedalens kommun  
(inställd)

---

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut den 19 augusti 2014 i ärende nr Z12646 och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.
2. Mark- och miljödomstolen förpliktigar LB, LM, GP, HP, KP, K-IP, KP och LP att solidariskt utge ersättning till RK och AK för rättegångskostnader med 119 431 kr, varav ombudskostnader 68 625 kr. På

beloppet ska löpa ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

---

**BAKGRUND**

RK och AO, ägare av X, har ansökt om fastighetsreglering hos Lantmäteriet (LM) berörande samfälld mark för X. Samfälligheten tillkom vid laga skifte fastställt den 4 december 1965 (akt 23-HED-1034) och är uppdelad i ett östra skifte om cirka 3 185 ha och ett västra skifte om cirka 870 ha, se karta **bilaga 3**. För samfälligheten finns en förvaltning bildad enligt lagen om förvaltning av bysamfälligheter och förvaltningens namn är Ransundets samfällighets förvaltning enligt reglemente fastställt av Svegs tingsrätt den 7 september 1971. Förvaltningen omfattar både ägor som avsatts för gemensamt behov och sådana som lämnats oskiftade vid laga skiftet. Den omfattar inte det samfällda fisket. X har en andel i samfälligheten om 25 %. Syftet med ansökan är att det västra skiftet ska överföras till X och att dess andel i östra skiftet ska överföras till övriga fastigheter som äger del i samfälligheten. Slutresultatet ska bli att X inte längre ska äga någon andel i samfälligheten. LM höll ett första förrättnings sammanträde den 20 september 2012. Ett andra förrättnings sammanträde hölls den 17 juni 2014. Vid det sammanträdet redovisades ett utlåtande för värdering av samfälligheten utförd av den av LM förordnade sakkunnige ML. Han bedömde samfällighetens graderingsvärde till 14 641 000 kr, varav för västra skiftet 5 147 758 kr (35,2 %) och för östra skiftet 9 493 253 kr (64,8 %). Ett översiktligt marknadsvärde eller likvidvärde för samfälligheten bedömde han till 11 150 000 kr, varav för västra skiftet 5 700 000 kr (51 %) och för östra skiftet 5 450 000 kr (49 %). Därefter meddelades utan sammanträde den 1 juli 2014 beslutet om att inställa förrättningen. Av det förrättningsprotokollet, **bilaga 2**, framgår att LM:s slutliga bedömning var att den yrkade utbrytningen av Xs andel i samfälld mark klart står i strid med båtnavsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL). För en fullständig prövning av fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL ansåg LM att det även krävdes en graderingsvärdering av de fastigheter som äger del i samfälligheten.

Från det ställe där den allmänna vägen slutar inne i Ransundet finns det enskilda vägar som ingår i X1 som förvaltas av Ransundets vägsamfällighet.

Vägsamfälligheten bildades genom utlåtande enligt 1939 års lag om enskilda vägar och som vann laga kraft den 20 augusti 1956 (akt 23-HED-546). Enligt utlåtandet ingår i gemensamhetsanläggningen dels en väg västerut längs Rånden fram till rågången mot Högvålen, dels en väg söderut längs östra sidan av Rannsjön fram till rågången mot Rånddalen. Från sistnämnda väg finns det en stickväg västerut fram till sjön Stor-Rassen och en stickväg österut mot Stor-Ormtjärnen som också ingår i gemensamhetsanläggningen enligt utlåtandet.

### **Fastighetstaxeringen**

Den berörda samfällda marken utgör ingen egen taxeringsenhet utan ingår som separat värderingsenhet i de delägande fastigheterna. Enligt fastighetstaxeringen 2014 har dessa fått följande typkoder, arealer och värden. X har fått typkod 120, bebyggd lantbruksenhet. Y har fått typkod 110, obebyggd lantbruksenhet.

#### X

Den enskilda arealen är 1 112 ha, varav betesmark 2 ha, skog 300 ha, skogsimpedimentmark 556 ha samt övrig mark 254 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är betesmark 2 000 kr, skog 6 371 000 kr och skogimpedimentmark 633 000 kr. Ekonomibyggnadsvärdet är 13 000 kr, småhusbyggnadsvärdet är 192 000 kr och småhusmarksvärdet är 105 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 25 % motsvarar 25 ha skog och 898 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena för den ideella andelen är 287 000 kr respektive 1 021 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 8 624 000 kr.

#### Z

Den enskilda arealen är 1 032 ha, varav betesmark 5 ha, skog 448 ha samt skogsimpedimentmark 579 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är betesmark 5 000 kr, skog 7 623 000 kr och skogimpedimentmark 656 000 kr. Ekonomibyggnadsvärdet är 15 000 kr, småhusbyggnadsvärdet är 401 000 kr och småhusmarksvärdet är 59 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 25 % motsvarar 25 ha skog och 898 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena

för den ideella andelen är 286 000 kr respektive 1 018 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 9 907 000 kr.

### Z

Den enskilda arealen är 805 ha, varav åkermark 1 ha, skog 475 ha, skogsimpedimentmark 100 ha samt övrig mark 229 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är åkermark 4 000 kr, skog 3 954 000 kr och skogsimpedimentmark 115 000 kr. Ekonomibyggnadsvärdet är 42 000 kr, småhusbyggnadsvärdet är 401 000 kr och småhusmarksvärdet är 165 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 25 % motsvarar 25 ha skog och 898 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena för den ideella andelen är 290 000 kr respektive 1 032 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 6 003 000 kr.

### Z

Den enskilda arealen är 354 ha, varav skog 175 ha, skogsimpedimentmark 100 ha samt övrig mark 79 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är skog 2 934 000 kr och skogsimpedimentmark 117 000 kr. Ekonomibyggnadsvärdet är 13 000 kr, småhusbyggnadsvärdet är 232 000 kr och småhusmarksvärdet är 86 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 10,227 % motsvarar 10 ha skog och 367 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena för den ideella andelen är 118 000 kr respektive 429 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 3 929 000 kr.

### Y

Den enskilda arealen är 470 ha, varav skog 236 ha och skogsimpedimentmark 234 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är skog 4 153 000 kr och skogsimpedimentmark 270 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 10,227 % motsvarar 10 ha skog och 367 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena för den ideella andelen är 117 000 kr respektive 424 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 4 964 000 kr.



Z

Den enskilda arealen är 89 ha, varav åkermark 2 ha, skog 80 ha samt skogsimpedimentmark 6 ha. Taxeringsvärdena för dessa ägoslag är åkermark 7 000 kr, skog 1 254 000 kr och skogsimpedimentmark 7 000 kr. Ekonomibyggnadsvärdet är 14 000 kr, småhusbyggnadsvärdet är 403 000 kr och småhusmarksvärdet är 173 000 kr. Fastighetens andel i den samfällda marken om 4,546 % motsvarar 5 ha skog och 163 ha skogsimpedimentmark. Taxeringsvärdena för den ideella andelen är 61 000 kr respektive 196 000 kr. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 2 115 000 kr.

Samfällad mark

Enligt fastighetstaxeringen utgörs den samfällda marken av 100 ha skog och 3 591 ha skogsimpedimentmark eller sammanlagt 3 691 ha. Taxeringsvärdena för de två ägoslagen är 1 159 000 kr respektive 4 120 000 kr eller sammanlagt 5 279 000 kr.

**YRKANDEN M.M.****RK och AK**

I första hand yrkas att LM:s beslut om att inställa förrättningen ska undanröjas och att den ska återförvisas till LM för att genomföra fastighetsregleringen för att överföra det västra skiftet av den samfällda marken till X. I andra hand yrkas att fastighetsregleringen ska avse överföring av det västra skiftet med undantag av det triangelformade området söder om Rånden. För rättegångskostnader yrkas ersättning med 119 431 kr exklusive mervärdesskatt, varav ombudskostnader 68 625 kr. Till stöd för talan åberopas i huvudsak följande. Den officialutredning som LM har utföra i förrättningen är ofullständig och visar betydande brister. De fördelar som uppkommer till följd av förrättningen är underskattade medan kostnaderna är överskattade. De olägenheter som förrättningen antas medföra är rent hypotetiska och har inte påvisats. En uppdelning av samfälligheten innebär heller ingen som helst skadlig uppdelning ur skogsbrukssynpunkt, utan bevarar skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga. Båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § FBL är helt klart uppfyllt och LM:s beslut att ställa in förrättningen är därför felaktigt. För att pröva det s.k. fastighetsskyddet

enligt 5 kap. 8 § FBL har LM gjort gällande att det krävs en graderingsvärdering av samtliga berörda fastigheter. Det är frågan om dessa villkor är uppfyllda eller inte som ska prövas i målet, eftersom några andra hinder mot förrättningen inte föreligger enligt 3 kap. och 5 kap. FBL. I förrättningen saknas uttrycklig prövning av villkoren i 3 kap. FBL som reglerar tillåtligheten för fastighetsbildningen sett från allmän synpunkt. Detta tolkas som att LM ansett att något hinder mot fastighetsbildningen inte föreligger i dessa avseenden.

Av 1 kap. 3 § FBL framgår att samfällighet är mark som hör till flera fastigheter gemensamt. I förrättningen har ansökts om dels marköverföring från samfälligheten till X av det västra skiftet, dels överföring av den andel som X har i den återstående delen av samfälligheten (östra skiftet) till Z. Varje berörd fastighet ska vid prövningen av om lagens villkor är uppfyllda betraktas som en självständig enhet, inkluderat det tillbehör som andelen i samfälligheten utgör.

#### Båtnadsvillkoret

Samfälligheten används för skogsbruk, jakt samt fiske och omfattar cirka 4 055 ha. Av denna areal utgör 1 392 ha produktiv skogsmark enligt LM:s utredning. Om fastighetsregleringen genomförs enligt förstahandsyrkandet kommer X att få närmare 2 000 ha enskilt ägd mark i stället för 1 100 ha jämte 25 % andel i samfälligheten. Det har gjorts en ansökan om klyvning av X och avsikten är att den klyvningen ska genomföras sedan fastighetsregleringen genomförs. Det skulle innebära att fastigheten kan delas i två lotter om vardera cirka 1 000 ha. Det torde få anses uppenbart att en sådan delning inte hindras av bestämmelserna i 3 kap. FBL om lämpliga skogsfastigheter. De fastighets- och äganderättsliga fördelar som en sådan klyvning ger bör beaktas vid prövningen av fastighetsregleringens tillåtlighet.

För Z innebär fastighetsregleringen att samfälligheten endast kommer att bestå av östra skiftet som omfattar cirka 3 185 ha. Den produktiva skogsmarken uppgår till cirka 989 ha enligt LM:s utredning. De delägande

fastigheterna kommer att få en större andel i det östra skiftet och antalet delägande fastigheter minskar med en fastighet eller med två fastigheter om den kommande klyvningen av X beaktas.

Fördelarna med fastighetsregleringen består främst av att förutsättningarna för ökad skoglig aktivitet, som typiskt sett föreligger vid enskilt ägande jämfört med samfällt ägande, förbättras. Beslutsprocessen i synnerhet men även förvaltningen i övrigt förenklas. Även det förhållandet att antalet delägare i en samfällighet minskar innebär sådana fördelar. Möjligheterna att tillvarata den potential som föreligger för berörda fastigheter i fråga om skogsbruk, jakt och fiske ökar. Förvaltningskostnader för driften liksom förseningar och blockeringar av lämpliga och nödvändiga åtgärder minimeras. Ett påtagligt problem med gemensamt ägd skog är vidare att delägarnas skattesituation skiljer sig åt, vilket medför risk för låsningar i beslutsprocessen.

De uppkomna effekterna är att karaktärisera som typiska positiva effekter av ett minskat samägande och således oberoende av aktuella fastighetsägare. Fördelarna kan sålunda inte, som LM vill göra gällande, i huvudsak hänföras till personliga ambitioner hos en fastighetsägare. Det går därför inte att bortse från dessa fördelar vid båtadsprövningen. Det torde utan vidare kunna slås fast att ett minskat samägande av det slag som nu är aktuellt har en betydande påverkan på berörda fastigheters marknadsvärde.

Vid klyvning har lagstiftaren, som det får antas, ansett att en upplösning av ett samägande som en klyvning medför innebär sådan fördelar att det inte var nödvändigt att införa ett särskilt båtadsvillkor. Det anförda talar med styrka för att en uppdelning av samfälligheten genom den sökta fastighetsregleringen, vilket i realiteten innebär samma äganderättsliga fördelar som en klyvning skulle medföra, ger sådana betydande fördelar att den inte hindras av båtadsvillkoret.

Målet NJA 2004 s. 106 rör frågan om uppdelning av samfälld mark på delägarfastigheterna. Båtadsvillkoret ägnades inte särskilt stor uppmärksamhet,

men ansågs vara uppfyllt av samtliga instanser. Fastighetsdomstolen anförde följande i skälen: *Någon särskild båtnadsvärdering har inte utförts i förrättningen. Den som köper enbart en andel som han inte enskilt kan använda eller en fastighet där andelen ingår lär kalkylera med kostnaderna för andelens utbrytning eller på annat sätt låta den begränsade användningsmöjligheten återspeglas i priset. Även utan en båtnadsvärdering är det för fastighetsdomstolen ställt utom allt rimligt tvivel att bytet av andelen mot enskild mark medför en betydande värdehöjning, som i vart fall är så stor att den uppväger förrättningskostnaderna.* – I yttrande till Högsta domstolen anförde Lantmäteriverket att fastighetsindelningen förbättras genom fastighetsregleringen, och verket i likhet med fastighetsdomstolen ansåg att den ekonomiska vinsten av uppdelningen av samfälligheten uppgick till minst ett belopp som motsvarar förrättningskostnaderna. Högsta domstolen godtog den bedömningen. Båtnadsprövningen visar på att en sanering av samäganderättsförhållande anses leda till betydande fördelar från fastighets- och äganderättslig synpunkt. Det synsättet understryks av vad som anfördes i motiven till den senaste ändringen av 3 kap. 7 § FBL (1993:1340) avseende skyddet för skogsnäringen och skogsmiljön om vissa utgångspunkter för hur stor skogsareal de fastigheter som nybildas eller ombildas ska ha för att vara förenliga med villkoren. Av intresse är uttalandet att det vid klyvning är möjligt att tillåta en mindre skogsareal än eljest pga. de fördelar för skogsbruket som uppkommer genom att samägandet upphör, se bl.a. Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, En kommentar s. 3:7:2. Även detta talar för att betydande fördelar ska anses uppkomma i fastighetsregleringen.

LM har i förrättningen anført att fastighetsregleringen medför olägenheter för samfälligheten vad gäller skifteslagets gemensamma nyttigheter. Av förrättningshandlingarna framgår vare sig vilka nyttigheter som avses eller vilken omfattning de investeringar har som kan komma i fråga. Det är därför inte möjligt att nu bedöma vilken betydelse det angivna förhållandet har för båtnadsprövningen. Det kan vara så att finansieringsbehovet täcks av avkastningen från samfällighetens östra skifte. Enligt förrättningshandlingarna har det hävdats att den skogliga aktiviteten varit låg inom samfälligheten. Förhållandet synes inte ha bestritts. En låg

skoglig aktivitet talar för att den negativa effekten av fastighetsregleringen i det berörda avseendet inte är särskilt betydelsefull. Därtill kommer att vägunderhållet historiskt sett har haft en blygsam omfattning. De av LM uppskattade förrättningskostnaderna på minst 500 000 kr har inte specificerats vilket också är en brist. Uppskattningen av kostnaderna är inte övertygande. Det mesta talar för att de är kraftigt överskattade. Dels är det så att det inte är nödvändigt med en gradering av delägarfastigheternas enskilda mark för att avgöra om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL är uppfyllt, dels kan den redan utförda graderingsvärderingen användas för likvidvärderingen. Värderingsutlåtandet som utarbetats av LM:s sakkunnige M L behöver kompletteras med inventering av ytterligare skoglig data, ålder, trädslagsblandning, medeldiameter per avdelning, åtgärdsförslag och GYL (G=grundförhållanden, Y=ytstruktur, L=lutning). Kostnaden för denna kompletterande inventering och efterföljande värdeberäkning bedöms uppgå till cirka 70 000 kr.

Normalt brukar man utgå från marknadsvärdet vid beräkning av båtnaden, se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, En kommentar s. 5:4:2. Det kan inte anses vara skäl att frånga marknadsvärdeprincipen vid båtnadsprövningen av den anledningen att det nu är fråga om en förrättning som avser överföring av andelar i samfällad mark. För båtnadsprövningen behöver inte något särskilt avkastningsvärde bedömas enligt motparternas yrkande. Deras sakkunnigutlåtande utgår från felaktiga förutsättningar. Utlåtandet innehåller heller inte beräkningar eller slutsatser vad gäller båtnaden av förrättningen. Det avkastningsvärde som LB m.fl. anger för det östra skiftet synes dessutom överstiga det avkastningsvärde som LM:s sakkunnige angett och som de inte bestritt. Sakkunnigutlåtandet tillför därför inget till saken. Tilläggsyrkandet om att förrättningen ska återförvisas till LM för att bestämma ett avkastningsvärde till grund för tillåtlighetsprövningen bestrids. Den utredning som utförts i förrättningen om samfällighetens värde får på detta stadium anses tillräcklig, sånär som på att värdet på jakten vilket bör höjas från 450 kr/ha till 1 046 kr/ha.

Genom fastighetsregleringen frigörs cirka 800 ha mark med ett marknadsvärde på över 6 miljoner kronor från samägande. Ekonomiska fördelar uppkommer som med all säkerhet kommer att överstiga de förrättningskostnader om högst cirka 200 000–300 000 kr som sakägarna normalt har att räkna med i ett fall som detta.

Båtnadsvillkoret är därför helt klart uppfyllt.

Fastighetsregleringen leder inte till att fastighetsindelningen sett från allmän synpunkt försämras i något avseende. Snarare förbättras möjligheterna att bedriva ett skogsbruk som står i samklang med vad det allmänna eftersträvar. Vägarna som ingår i X1 tillgodoser alla fastigheters vägbehov.

#### Opinionsvillkoret

Opinionsvillkoret enligt 5 kap. 5 § FBL är inte tillämpligt, eftersom det bara yrkas att andelen i samfälligheten för X ska överföras. Det är inte något yrkande om vidgad regleringsrätt.

#### Fastighetsskyddet

Praxis vad gäller tillåten storleksförändring är inte så entydig som LM gör gällande. Vid fastighetsreglering utanför planlagt område kan, som det får förstås, minskning av graderingsvärde på uppåt 10 % tolereras enligt kommentaren till FBL, Bonde m.fl. s. 5:8:3–5:8:4. Av Svea hovrätts dom av den 13 november 1996 i mål Ö 2542/96 om klyvning av en fastighet utanför planlagt område framgår att gränsen för minskning av graderingsvärdet inte är begränsad till högst 5 % för att inte strida mot fastighetsskyddet.

Vad gäller minskningen av graderingsvärdet i förhållande till respektive fastighets taxeringsvärde (anm. 2012 års fastighetstaxering) kan konstateras att Z minskar med 10 % medan minskningen för X ligger mellan 5,0 och 6,2 %. Varför LM relaterat minskningen till taxeringsvärdenivå när graderingsvärdena, som det får förstås, har beräknats i marknadsvärdenivå framgår inte. Om minskningen av graderingsvärdena i stället relateras till det marknadsvärde som kan härledas från taxeringsvärdena (dvs. multiplikation av taxeringsvärdet med

faktorn 1,33) erhålls en procentuell minskning med 3,75–7,5 %. Z kommer att få en minskning av graderingsvärdet som överstiger den gräns på 5 % som LM ansett vara normerande. Om graderingsvärdet för det underskattade jaktvärdet, 450 kr/ha i stället för 1 046 kr/ha, justeras kommer den procentuella minskningen av graderingsvärde i förhållande till taxeringsvärde att ligga mellan 4,8–9,6 %. I relation till marknadsvärdet är minskningen mellan 3,6–7,2 %. Även dessa beräkningar visar att det vid relatering till marknadsvärdenivå är det endast Z som minskar mer än 5 %. Detta indikerar att fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL redan är uppfyllt för förstahandsyrkandet. I graderingsvärdet för det östra skiftet ska också värdet av arrendetomterna för fiskestugor m.m. tas med. Det kommer att minska värdeskillnaden mellan den båda skiftena.

Ytterligare och betydligt bättre underlag för bedömningen erhålls om i stället förändringen i respektive fastigheters totala produktiva skogsareal, dvs. den enskilt ägda produktiva arealen inklusive arealandelen i samfälligheten, beräknas. Z avstår genom regleringen 302 ha (75 % av 403 ha) produktiv skogsmark till X (västra skiftet) och erhåller 247 ha (25 % av 989 ha) motsvarande Y andel i östra skiftet. Det är sålunda en sammanlagd arealminskning på 55 ha, vilket motsvarar 1,7 % av den totala produktiva skogsmarksarealen 3 211 ha i enskild ägo enligt 1965 års laga skifte. För fastigheterna som avstår sin andel i det västra skiftet minskar den sammanlagda produktiva skogsmarksarealen, inklusive andelen i samfälligheten, på följande sätt:

- 1,6 %
- 1,7 %
- 1,7 %
- 1,4 %
- 2,1 %

Samtliga fastigheter minskar sålunda i fråga om areal produktiv skogsmark väsentligt mindre än 5 %. Därtill ska beaktas att eftersom graderingsvärdet för fastigheternas enskilda mark kan antas vara högre än graderingsvärdet för

samfällighetens mark, som uppenbarligen består av mer lågproduktiv mark, är den procentuella minskningen av graderingsvärdena ännu lägre. Någon särskild graderingsvärdering av berörda fastigheters enskilda mark är heller inte nödvändig, se rättsfallet från Högsta domstolen enligt NJA 2004 s. 106.

De olägenheter och skador som fastighetsregleringen påstås medföra för Z har inte den omfattningen att de i mindre mån än före regleringen skulle vara lämpade för de ändamål som de är avsedda att användas till.

#### Rättegångskostnader

LBs m.fl. talan i fråga om det är samfälligheter eller fastigheter som ska vara utgångspunkten för den materiella prövningen i målet saknar relevans. Det gäller även den sakkunnigutredning som de utfört. Påståendena har bl.a. medfört betydande arbetsinsatser för sakkunnige AD. Ombudskostnaderna vitsordas därför endast till halva det yrkade beloppet. Kostnaderna för sakkunnigutredningen bestrids i sin helhet.

#### **LB m.fl.**

Ägarna till Z har i första hand bestritt ändring av LM:s beslut om att ställa in förrättningen. För det fall domstolen anser att fastighetsregleringen är tillåtlig yrkas i andra hand att förrättningen återförvisas till LM för att en korrekt avkastningsvärdering och övriga värderingar ska kunna utföras. För rättegångskostnader yrkas ersättning med 272 191,50 kr exklusive mervärdesskatt, varav ombudskostnader 204 414 kr. Till stöd för inställningen har i huvudsak följande anförts.

Av handlingarna för laga skiftet på X framgår som skäl för att inte skifta de aktuella samfällda områdena dels att de innehåller viss mark som är av så dålig beskaffenhet att kostnaderna för en delning inte står i rimlig proportion till värdet, dels att viss skogsmark bör behållas såsom gemensamhetsskog. Östra skiftet beskrivs som att det består av berg som är kala och sänkor med gran- och tallbestånd. Den skog som finns är spridd och arealen med skogsbestånd ringa.



Västra skiftet beskrivs som värdefullare skogsmark. Enligt den vid laga skiftet gällande lagstiftningen, jorddelningslagen, kunde mark avsättas till gemensamhetsskog för att tillgodose delägarnas gemensamma nytta. Att underhålla vägar med hjälp av avkastningen från gemensamhetsskog är vanligt förekommande och gäller även för Ransundets samfällighets förvaltning. Av stadgarna för förvaltningen framgår att varje delägare inte är skyldig att bidra till kostnaderna för verksamheten med mer än delägarens andel i avkastningen och att den ska användas till gemensam nytta för skifteslaget. Den gemensamma nyttan är framför allt byggande och underhåll av väg samt skogsbruk. På samfälligheten har det skett en avverkning 1955 för att finansiera laga skiftet och därefter ett antal gallringar under 1970-talet, 1990-talet och 2000-talet för att finansiera vägförbättringar. Det visar att samfälligheten har fungerat i enlighet med sitt ändamål och syfte, dvs. den har uppfyllt ett gemensamt behov för delägarna.

Den överklagade förrättningen gäller utträde ur samfälligheten och tvångsvis fastighetsreglering för överföring av samfällighetens västra skifte till X och har ingenting att göra med en eventuell efterföljande klyvning av X. Någon samordning av dessa två åtgärder bör inte ske mot bakgrund av att klyvningen har helt andra parter och den är helt en fråga för delägarna i X. I målet är delägare fria att åberopa alla juridiska grunder som de önskar, utan några som helst processuella hinder eller bundenhet till vad som sagts under handläggningen av förrättningen.

#### Båtnadsvillkoret

Om fastighetsregleringen genomförs kommer den kvarvarande S-fastigheten bli helt olämplig och skulle inte längre vara lämplig för sitt ändamål. Förvaltningen av samfälligheten kommer inte att kunna fungera rent ekonomiskt enligt stadgarna och delägarna går miste om framtida intäkter från skogen på det västra skiftet. Då kommer det inte att finnas kostnadstäckning för underhåll av vägar och för framtida gemensamma kostnader för förvaltningen av samfälligheten. Det finns avverkningsbar skog på östra skiftet, dock inte så att ekonomiskt hållbart skogsbruk kan bedrivas. En av de vägar som används gemensamt av fastighetsägarna går rakt

igenom det västra skiftet av samfälligheten. De inre kommunikationsmöjligheterna skulle därför drastiskt försämrats om de förlorade tillgången till den vägen. Förlusten av vägen gör regleringen olämplig. Vägarna förvaltas av Ransundets samfällighets förvaltning. Vägsträckan är cirka 9 km. Senaste underhållsåtgärderna på vägarna utfördes under 2007 för cirka 70 000–90 000 kr.

Samfälligheten är också en fastighet, oavsett hur den ägs, och därmed ska värdeförändringen för samfälligheten också räknas med i båtnadsbedömningen. LM har uttryckt det på så sätt att negativa effekter för samfälligheten uppstår och att avkastningen från det östra skiftet inte kommer att kunna finansiera skifteslagets gemensamma nyttigheter. Därför är inte båtnadsvillkoret för fastighetsregleringen uppfyllt.

I förarbetena till FBL talas om att värderingen ska göras med hänsyn till fastigheternas marknads- och avkastningsvärde. Enligt LM:s värderingshandbok från 2015 s. 231 är det ibland inte lämpligt att utgå ifrån marknadsvärdet enbart, även om det är huvudregeln, utan det kan vara lämpligare att utgå från ett avkastningsvärde. I handboken tas upp just att det kan vara fråga om en större avkastningsvärdeminskning än en marknadsvärdeminskning och då är givetvis avkastningsvärdeminskningen relevant. Minskningen i avkastningsvärdet ska nämligen i ett sådant fall räknas in som en övrig skada i båtnadsvärderingen. Det är givetvis inte någon vanlig situation med ett negativt avkastningsvärde på skogsmark. När detta händer måste hänsyn tas till det. I värderingutredningen som gjorts av CSP har det gjorts en säkrare och bättre utredning om avkastningsvärdeminskningen än den LM gjort i sin fullständiga båtnadsberäkning. Tas avkastningsvärdeminskningen för S-fastigheten med i båtnadsberäkningen uppstår ingen båtnad. Kvarvarande del av samfälligheten efter fastighetsregleringen, dvs. östra skiftet, har ett kraftigt negativt avkastningsvärde. Även om man enbart räknar med delägnade fastigheters värdeförändring kommer ett negativt avkastningsvärde givetvis också att påverka båtnaden i stort. Z och samfälligheten tar skada av regleringen.

Samfällighetens västra skifte blir vare sig bättre eller sämre ur fastighetsbildningssynpunkt efter fastighetsregleringen. Att X blir mer värd genom att den erhåller av ägarna utvald del av samfälligheten påverkar inte båtnaden ur fastighetsbildningssynpunkt. Fastighetsregleringen leder inte till någon mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

#### Fastighetskyddet

Västra och östra skiftet är olika. Det passar därför mindre bra att göra en graderingsvärdering. Såsom LM konstaterar behöver detta utföras för varje deläggande fastighet i samfälligheten om det ska göras ordentligt och inte bara översiktligt. Dessutom behöver givetvis en graderingsvärdering också göras för S-fastigheten.

Värdförändringen för S-fastigheten bör också ingå i värderingarna vilket den inte gör i klagandenas värderingar. Utgångspunkten för deras värderingar är felaktiga. Det går inte att utgå ifrån produktiv skogsareal när förutsättningarna för skiftena är så olika. Det stämmer att västra skiftet rent arealmässigt utgör cirka 25 % av samfällighetens totala areal. Västra och östra skiftet är dock inte alls jämförbara i fråga om just produktiv skogsareal eller möjligheten till avverkning över huvud taget. Därför avfärdas dessa värdeberäkningar.

LM:s sakkunnige ML anger att det västra skiftets andel av samfällighetens totala värde är 51 %. Det säger sig självt att ägarna av X inte kan få 51 % av samfällighetens totala värde vid en fastighetsreglering. Förrättningskostnaderna som LM uppskattat är höga, men rimliga utifrån antagandet att det behöver göras en korrekt avkastningsvärdering och sex graderingsvärderingar för samtliga sex berörda fastigheter.

Det finns ingen misskötsel av samfälligheten. Det faktum att man inte avverkat skogen under den senaste tiden är inget konstigt i sig, då omloppstiden för skog i Rannsundet är lång. Fiskestugorna på östra skiftet har inget egentligt värde som påverkar värderingen av samfälligheten och därmed inte heller båtnaden av

fastighetsregleringen. På landsbygden, utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse, gäller att komplementbyggnader får uppföras utan bygglov eller anmälan. Att det finns några byggrätter som påverkar värdet på samfälligheten stämmer inte alls.

#### Opinionsvillkoret

Mot bakgrund av att värdet på den mark som ägarna av X vill överföra från samfälligheten till deras fastighet är fastighetsregleringen mer omfattande än vad som behövs för att X ska förbättras, och det vidhålls att opinionsvillkoret är tillämpligt. Även opinionsvillkoret gör att fastighetsregleringen är otillåten.

#### Lämplighetsvillkoret

Det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL innebär att varje fastighet som nybildas eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den utbrytning av mark som yrkas i förrättningen är klart olämplig till sin utformning då det i princip är det enda område av samfälligheten som det finns avverkningsbar skog på. Samfälligheten ska bestå då behovet av att underhålla vägar alltjämt föreligger. Den har vidare en fungerande förvaltning och tillgodoser ett verkligt gemensamt behov för fastigheterna.

Vare sig X eller västra skiftet av samfälligheten får en bättre arrondering av fastighetsregleringen. Det blir således inte någon mer ändamålsenlig fastighetsindelning av den sökta åtgärden. Fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 7 § FBL, eftersom en delning av gemensamhetsskogen på föreslaget sätt inte är bra för samfällighetens skogsbruk.

Enligt 11 § i reglementet för Ransundets samfällighets förvaltning ska avkastningen i främsta rummet användas för sådana utgifter som är att hänföra till skifteslagets gemensamma nytta. Det är därför problematiskt att bryta ut det västra skiftet som omfattar skog som är avverkningsbar, eftersom föreningens syfte utan den skogsmarken skulle gå förlorat.

Rättsfrågorna

Klagandenas beräkningar av båtnad och graderingsvärderingar bygger på att fastighetsregleringen är ett normalfall med normalbeskogade skiften. Detta är dock inget normalfall. Värderingsutlåtanden som klaganden lämnat in i målet har inte kunnat behandlas vid domstolsförhör och det påverkar givetvis bevisvärdet, då det saknats möjlighet att ställa frågor i motförhör.

Det finns inga rättsfall som rör precis det förhållande som är aktuellt i det här målet, dvs. att det efter tvångvis fastighetsreglering blir en relativt stor S-fastighet kvar. De tvångsvisa fastighetsregleringar som berört samfälligheter och som redovisats i rättsfallsreferat har berört två delägare och en total upplösning av samfälligheten. Rättsfallet NJA 2004 s. 106 Kalleberga avser en fullständig upplösning av en samfällighet där S-fastigheten fördelas på ägarfastigheterna, dvs. det är inte en situation som är jämförbar med förrättningen som behandlas i detta mål. I rättsfallet konstateras också att den samfällighet som det är fråga om är en s.k. onyttig samfällighet som inte fyller ett gemensamt behov för delägarna längre. Det åberopade rättsfallet från Svea hovrätt 1996 avser en klyvning och var väldigt speciellt av flera anledningar. Gåvobrev var inblandade och det var släktingar som tvistade med varandra. Det är troligen förklaring till att domstolen frångick rättspraxisen för hur stor avvikelse från graderingsvärdena som sakägarna får tåla. Rättsfallet saknar helt bäring på de frågor som ska avgöras i det här målet med många delägare i en samfällighet.

Den förrättningskostnad på 500 000 kr som LM uppskattat är rimlig. Klagandenas uppgift om 70 000 kr för en avkastningsvärdering är varken rimlig eller relevant mot bakgrund av de ramavtal för fastighetsvärdering som LM är bundna av. Någon särskild upphandling av värderingen i den här förrättningen kommer lagligen inte att kunna ske. Kostnaden för att inventera skogsmark i Rannsundet kan uppskattas till 100–150 kr/ha.

En utbrytning av klagandenas andel i samfälligheten kan inte enbart göras på grundval av arealen produktiv skogsmark, då förutsättningarna för skogsbruk inte är

desamma på de två skiftena och marken därmed inte är jämförbar.

Avkastningsvärdeminskningen ska beaktas i båtnadsbedömningen som övrig skada.

Värdeförändringen för den samfällda marken, S-fastigheten, är relevant och ska beaktas då samfälligheten inte utplånas genom fastighetsregleringen. En tvångsvis fastighetsreglering är således inte tillåten.

#### Rättegångskostnader

Vid en eventuell återförvisning har det enligt tidigare rättspraxis gällt att vardera parten står sin egen kostnad. Mark- och miljööverdomstolen har i mål F 2944-15 menat att rättegångskostnader ska fördelas även vid återförvisning. Om återförvisning skulle ske pga. att LM gjort något fel bör svarandena inte åläggas rättegångskostnadsansvar, då det får anses oskäligt utifrån hur de agerat i processen – de har enbart försvarat sig. Återförvisas målet enligt andrahandsyrkandet bör vardera parten stå sina egna kostnader förutom i fråga om kostnaderna för sammanträde och syn.

Kostnaderna för sammanträde och syn oavsett utgången ska åvila klagandena. Det är de som påkallat sammanträde och syn. Svarandena har i ett tidigt skede påpekat att sammanträde inte behövs. Under sammanträdet hänvisade klagandena i stora delar till skriftväxlingen. De har heller inte åberopat någon muntlig bevisning. Den genomförda synen har heller inte tillfört något i målet, då det enbart varit fråga om stickprov och den beståndsindelning som utförts av LM:s sakkunnige ML har inte ifrågasatts. Vittnesförhör har åberopats när svarandena ställts inför det faktum att sammanträdet kommer att hållas. De hade annars kunnat avstå från detta. Sammanträdet och synen har orsakat höga kostnader.

Av kostnadsräkningen från klagandena framgår att MB har lagt ned 91,5 timmars arbete. Mot bakgrund av att AD har skrivit en stor del av de yttranden som lämnats in kan det ifrågasättas om den redovisade tidsåtgången för MB är rimlig. Det överlämnas till rätten att pröva skäligheten i rättegångskostnaderna. Frågan om klagandena har rätt att anlita två juridiska ombud överlämnas också till rättens prövning.

**BEVISNING**

**RK och AK** har som skriftlig bevisning bl.a. åberopat utlåtanden av AD.

**LB m.fl.** har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med CSP. De har som skriftlig bevisning bl.a. åberopat en rapport om samfällighetens värde upprättad av samma person.

**DOMSKÄL**

1. Domstolen har handlagt målet med sammanträde och syn.

**Synen**

2. Vid synen har domstolen tittat på tre platser på samfälligheten och färdats med bil mellan platserna på vägar som ingår i X1 och vägar som inte gör det. På det östra skiftet av samfälligheten omfattade synen ett litet skogsmarksområde i det sydvästra hörnet av skiftet. Området består av lågproducerande skogsmark i bergig och kuperad terräng med inslag av sankmark. På det västra skiftet omfattade synen dels ett plant skogsmarksområde med för området välvuxen tallskog i närheten av ett samfällt grustag med väg som gränsar mot samfälligheten och X, dels ett skogsmarksområde vid vägslutet mot väster som gränsar mot Y1. På samfälligheten kring Rånden är skogens virkesförråd jämförelsevis högt.

**Domstolens prövning**

3. I målet har domstolen som andra instans att ta ställning till om de särskilda villkoren för fastighetsreglering enligt 5 kap. FBL till skydd för enskilda intressen är uppfyllda. LM som första instans har bara prövat om villkor enligt 5 kap. FBL var uppfyllda för fastighetsregleringen. När LM fann att så inte var fallet prövades inte övriga villkor i FBL som ska vara uppfyllda för att få genomföra fastighetsbildningen. Om villkoren enligt 5 kap. FBL är uppfyllda ska vidare prövas om villkoren till skydd för allmänna intressen enligt 3 kap. FBL är uppfyllda.

Möjligheterna att utan planstöd överföra mark tvångsvis är begränsade och regleras bl.a. av det så kallade båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL. Syftet med villkoret är att garantera att fastighetsregleringen totalt sett medför en båtnad, dvs. vinst. Vinsten uppskattas normalt som skillnaden mellan värdeökningen för den fastighet som erhåller mark å ena sidan, i det här fallet X, och värdeminskningen för de fastigheter som äger del i samfälligheten som avstår mark och som kommer att kvarstå som delägare i den efter fastighetsregleringen. Vid uppskattningen av vinsten ska också beaktas kostnader för förrättningen och andra olägenheter som den kan förorsaka. Uppskattningen av vinsten ska ske utifrån objektiva kriterier med beaktande av för vilket ändamål berörda fastigheter används. Kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kan i praktiken variera allt efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om de uppskattningar som behövs för bedömningen är speciellt osäkra i det särskilda fallet, är det nödvändigt att räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars skulle vara fallet, se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar (Norstedts Gula Bibliotek), kommentaren till 5 kap. 4 § första stycket FBL.

Enligt 5 kap. 5 § första stycket FBL får en fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras (förbättringsvillkoret). I förarbetena till FBL (prop. 1969:128 B s. 363) framgår att förbättringsvillkorets syfte är att ange förutsättningen för att en fastighetsägare ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom. Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 5 kap. 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får enligt 5 kap. 5 § andra stycket första meningen regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för detta. Vid prövningen av sådan fråga ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen. Detta s.k. opinionsvillkor gäller dels när frågan om reglering väckts av annan än sakägare, dels när



förrättning, som begärts av enskild sakägare, ska ges större omfattning än som i och för sig behövs för att förbättra sökandens fastighet. I sistnämnda fall ska utökningen ha gjorts för att inte förrättningen ska försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid. Opinionsvillkoret måste ses mot bakgrunden av den allmänna grundsatsen att fastighetsbildningen i första hand är en angelägenhet för fastighetsägarna.

Vid fastighetsregleringen ska enligt 5 kap. 8 § FBL iakttas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt. Graderingsvärdet är ett långsiktigt värde, till skillnad från marknadsvärdet som är det aktuella värdet av fastigheten. Detta s.k. fastighetsskydd drar upp gränserna för hur stora ingrepp som genom fastighetsreglering får göras i fastighet mot ägarens vilja. Bestämmelsen ska skydda fastighet från att rent fysiskt bli mindre lämpad för avsett ändamål. Den ska också begränsa möjligheterna till att såväl minska som öka en fastighets graderingsvärde.

En fastighetsreglering i allmänhet ska leda till en förbättring av fastighetsbeståndet totalt sett, men den innebär inte någon garanti mot att enskilda berörda fastigheter försämras. När förrättningen berör samfällad mark, ska bestämmelsen i 5 kap. 8 § FBL om fastighets graderingsvärde tillämpas på de enskilda delägarfastigheterna. Även om en överenskommelse inte kan uppnås mellan sökanden och samtliga delägare kan – med hänsyn till att andelar i samfällad mark i allmänhet utgör en ringa andel i en fastighets värde – relativt omfattande marköverföringar genomföras tvångsvis från samfällad mark utan stöd av medgivanden från delägarfastigheternas ägare.

4. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL innebär enligt 1 § att fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet som ny eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lämplighetskraven för jord- och skogsbruksfastigheter preciseras i 3 kap. 5 §

FBL. Dessa fastigheter ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att de medger att det företag som ska bedrivas på fastighet ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I förarbetena till den senaste ändringen av 5 § preciseras detta krav. Där sägs att en skogsbruksfastighet för att vara lämplig ska ge ett visst bidrag till brukarens försörjning (prop. 1993/94:27, s. 30). Även om en fastighet som ny- eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, får fastighetsbildning enligt 3 kap. 9 § FBL ske, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Enligt 3 kap. 7 § FBL får mark som är avsedd för skogsbruk inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden enligt 3 kap. 10 § FBL äga rum även om den strider mot bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL.

**Är villkoren uppfyllda för fastighetsregleringen enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen?**

5. X omfattar före fastighetsregleringen 300 ha produktiv skogsmark och 556 ha skogsimpedimentmark samt en andel om 25 % i samfälligheten som berörs av fastighetsregleringen. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till drygt 8,6 miljoner kronor. Arealen är fördelad på två områden med god arrondering. Det nordliga området med brukningscentrum gränsar mot det västra skiftet av samfälligheten. Med den storleken och den utformningen får fastigheten redan före regleringen uppenbart anses vara lämplig för sitt ändamål som skogsbruksfastighet.

Övriga fastigheter som äger del i samfälligheten får också med hänsyn till sin storlek och utformning före regleringen anses lämpliga för sitt ändamål som skogsbruksfastigheter, även om det är stora variationer i areal produktiv skogsmark mellan dem.

#### 6. Båtnadsvillkoret

Värderingen bör i det här fallet ta sikte på marknadsvärdet. Detta följer av såväl förarbeten som tillämpningspraxis. Med ledning av vad som framkommit i målet om avkastningsvärdet på det östra skiftet av samfälligheten bedömer domstolen att det har ett negativt avkastningsvärde både före och efter fastighetsregleringen, så av den anledningen finns det inte skäl att pröva båtnadsvillkoret på grundval av avkastningsvärdet. Det är lämpligast att värderingen görs genom en direktuppskattning av värdeförändringarna för de delägande fastigheterna med respektive utan andel det västra skiftet, i stället för att jämföra de totala fastighetsvärdena före och efter regleringen.

Om det västra skiftet överförs till X kommer dess produktiva skogsmarksareal att öka med cirka 403 ha och skogsimpedimentmarken kommer att öka med cirka 473 ha enligt LM:s utredning i förrättningen, vilket för de två ägoslagen innebär arealer om 703 ha respektive 1 029 ha efter regleringen. Domstolen bedömer att arealökningen inte innebär att möjligheten ekonomiskt utnyttja den skog som redan i dag finns på fastigheten förändras.

Genom fastighetsregleringen ökar möjligheten att bedriva ett långsiktigt aktivt skogsbruk på det västra skiftet av samfälligheten. Om det blir enskild ägovidd ökar typiskt sett motivationen för att bedriva ett rationellt skogsbruk för att löpande ta tillvara avkastningen från skogen. Omfattningen av åtgärderna i skogen och när de ska utföras behöver anpassas till färre delägares ekonomiska situation. Genomförs fastighetsregleringen kommer det att innebära en ökning av marknadsvärdet för X betydligt utöver marknadsvärdet på fastighetens andel i samfälligheten i dag.

För övriga fastigheter som äger del i samfälligheten kommer marknadsvärdet för deras andelar i samfälligheten att minska. Fastigheterna kommer dock även efter fastighetsregleringen att vara lämpliga för sitt ändamål som skogsbruksfastigheter. Den sammanlagda marknadsvärdeminskningen för dem bedöms inte överstiga marknadsvärdeökningen för X om

fastighetsregleringen genomförs. Rätten att använda befintlig vägar inom byn fram till gränsen mot Högvålen i väster och Rånddalen i söder kommer inte att påverkas av fastighetsregleringen, eftersom vägarna ingår i gemensamhetsanläggningen X1 och i den äger berörda fastigheter andel. Utöver marknadsvärdeminskningen bedömer domstolen inte att de fastigheter som blir kvar som delägare i samfälligheten drabbas av några ytterligare kostnader eller olägenheter pga. fastighetsregleringen.

I dag förvaltas samfälligheten av Ransundet samfällighets förvaltning enligt lag om förvaltning av bysamfälligheter. Reglementet för förvaltningen har fastställts av Svegs tingsrätt. Av reglementet framgår bl.a. hur samfälligheten ska förvaltas och vad avkastningen i första hand ska används till. Enligt reglementet ska det upprättas en enkel skogsbruksplan för den produktiva skogsmarksarealen. Inom ramen för förvaltningen finns det möjlighet att fatta majoritetsbeslut i förvaltningsfrågor som rör samfälligheterna inom skifteslaget. Domstolen anser därför att det redan i dag finns möjligheter att förvalta samfälligheten på ett ändamålsenligt sätt om delägarna tar initiativ till det. Hittills har dock möjligheterna att bedriva ett aktivt skogsbruk inte utnyttjats av delägarna. Det bekräftas av att det inte upprättats någon skogsbruksplan och att de avverkningar som gjorts under åren i första hand motiverats av att vägarna inom byn varit i behov av underhåll. Förvaltningen av vägarna ska dock skötas inom ramen för X1. I den finns det fler delägare än de som äger del i skifteslaget för Ransundets by.

Den förrättningskostnad på 500 000 kr som LM använt för att pröva båtnadsvillkoret bedömer domstolen som hög. Uppskattningen av förrättningskostnaden bör grunda sig på en normalkostnad för en förrättning där sakägarna är oeniga och där det bl.a. krävs flera förrättningssammanträden och en officialvärdering av LM. Utifrån dessa förutsättningar uppskattar domstolen i det här fallet en normal förrättningskostnad till i storleksordningen 350 000 kr.

Vid prövningen av båtnaden anser domstolen att det inte ska vägas in att

fastighetsregleringen kan komma att underlätta den pågående förrättningen för att klyva X. Utgången i den förrättningen är inte given i det här skedet.

Domstolen bedömer att marknadsvärdet på det västra skiftet för X om fastighetsregleringen genomförs är större än marknadsvärdet på det för de fastigheter som äger del i skiftet i dag. Med hänsyn till att aktiviteteten i skogsbruket på samfälligheten egentligen har varit låg allt sedan den bildades 1965, anser domstolen att värdeskillnaden är betydligt högre än den av domstolen uppskattade förrättningskostnaden på 350 000 kr. För att uppväga förrättningskostnaderna behövs en värdehöjning av fastighetsregleringen på det västra skiftet med i storleksordningen 6 % av det marknadsvärde om 5 700 000 kr som LM sakkunnige bedömt. Enligt domstolens mening torde värdeinverkan vara betydligt större. Därmed är värdehöjningen större än det samlade beloppet för både förrättningskostnaden samt värdeminskningen och andra olägenheter för de fastigheter som blir kvar som delägare i samfälligheten. Båtnaden är så pass stor att säkerhetsmarginalen enligt domstolens mening är tillräcklig för att kunna konstatera att båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § första stycket FBL är uppfyllt, trots osäkerheten i de uppskattningar domstolen gjort.

7. Om båtnadsvillkoret är uppfyllt återstår att pröva om övriga villkor enligt 5 kap. FBL är uppfyllda för att genomföra fastighetsregleringen. LM har bara prövat om båtnadsvillkoret varit uppfyllt, eftersom det inte fanns någon grund för att pröva övriga villkor när båtnadsvillkoret enligt LM:s bedömning inte var uppfyllt. Domstolen anser att den utredning som LM gjort i förrättningen tillsammans med vad som framkommit i målet utgör tillräckligt underlag för att pröva om även villkoren enligt 5 kap. 5 och 8 §§ FBL är uppfyllda för fastighetsregleringen. Domstolen finner därför att det är lämpligt att den av processekonomiska skäl fullföljer prövningen av dessa villkor i stället för att återförvisa förrättningen till LM för den prövningen.

8. Förbättringsvillkoret och opinionsvillkoret

För X innebär en omvandling av en andel i samfälligheten till enskild ägovidd att förutsättningarna för att driva ett långsiktigt ekonomiskt bärkraftigt skogsbruk på fastigheten påtagligt förbättras. Den produktiva skogsmarksarealen mer än fördubblas från 300 ha till 703 ha. Upplösningen av samfällighetsförhållandet för X innebär en förbättring av fastigheten. Kravet på att fastighetsregleringen ska vara nödvändig för att sakägarnas fastighet ska förbättras är uppfyllt enligt 5 kap. 5 § första stycket FBL.

Fastighetsregleringen kan inte anses försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid. Det innebär att opinionsvillkoret enligt 5 kap. 5 § andra stycket FBL inte ska prövas i förrättningen.

9. Fastighetskyddet

Uppskattningen av graderingsvärde för skogsmark måste omfatta ekonomiska parametrar. Skillnader i transportavstånd, topografi, föryngringsmöjligheter m.m. har stor betydelse för graderingsvärdet. Att jämföra ändringen av den produktiva skogsmarksarealen mellan fastigheterna ger inte tillräcklig vägledning för prövningen av om en fastighetsreglering strider mot fastighetsskyddet.

Den låga aktiviteten i skogsbruket på samfälligheten under lång tid speglar enligt domstolens uppfattning den ringa betydelse avkastningen från samfälligheten haft för driften på fastigheterna som äger del i den. Sedan laga skiftet för mer än 50 år sedan har driftsformerna i skogsbruket genomgått en radikal förändring och någon nybildning av stora samfälligheter för det ändamål som skedde vid laga skiftet är sedan länge inte motiverad. Även om marken som ingår i samfälligheten i dag har ett högt marknadsvärde, har skogsbruket och jakten på samfälligheten kommit att i det närmaste helt sakna betydelse för det långsiktiga ekonomiska utbytet av driften på de fastigheter som äger del i

samfälligheten. När en samfällighet minskat i betydelse för driften på de fastigheter som äger andel i den kommer en marköverföring från samfälligheten, även om den är stor både vad gäller areal och värde, att få begränsad inverkan på de deltagande fastigheternas graderingsvärden. Detta oavsett om graderingsvärdena grundar sig på avkastningsvärde eller marknadsvärde.

Domstolen bedömer därför att överföringen av det västra skiftet från samfälligheten till X inte kommer leda till att de fastigheter som även i fortsättningen kommer att äga del i samfälligheten, får en sådan sammansättning och utformning att de inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål – skogsbruk – vartill de är avsedda att användas. Ändringen av fastigheternas graderingsvärden kommer heller inte att leda till att avsevärd olägenhet uppkommer för ägarna. Fastighetsregleringen strider därför inte mot fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL.

**Är villkoren för fastighetsbildningen uppfyllda enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen?**

10. I förrättningen har LM inte redovisat något uttryckligt ställningstagande till om de allmänna lämplighetsvillkoren enligt 3 kap. FBL är uppfyllda för den yrkade fastighetsregleringen. Med ledningen av vad som redovisats i förrättningshandlingarna och vad som framkommit i målet, bedömer domstolen att det finns tillräckligt underlag för att ta ställning till om dessa villkor är uppfyllda. Av processekonomiska skäl anser domstolen därför att det är motiverat att den i målet även tar ställning till om de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL är uppfyllda för fastighetsregleringen.

11. Lämplighetsvillkoret

Samfälligheten kan inte anses fylla något gemensamt behov för driften på delägarfastigheterna som inte tillgodosetts på annat sätt. En samfällighet för i huvudsak skogsbruksändamål kan snarare vara ett betydande hinder för ett rationellt och långsiktigt skogsbruk när fastighetsägarna typiskt sett har helt

olika förutsättningar vad gäller ekonomi, skatter etc. Det innebär att även en partiell uppdelning av en samfällighet med en areal på flera tusen hektar av impediment och lågproduktiv skogsmark kan ses som en förbättring av fastighetsindelningen. Fastighetsregleringen innebär heller inte någon försämring från allmän fastighetsindelningssynpunkt vad avser utnyttjandet av marken för jakt.

När uppdelning av en samfällighets mark leder till en förbättring av fastighetsindelningen, saknas anledning att närmare granska de berörda fastigheternas lämplighet för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Oavsett om dessa villkor är uppfyllda innebär fastighetsbildningen att fastighetsindelningen förbättras utan att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Fastighetsregleringen är därför tillåten enligt 3 kap. 9 § FBL.

#### 12. Skyddet för skogsnäringen

Genom fastighetsregleringen delas inte en skogsfastighet. Fastighetsregleringen medför i stället en uppdelning av gemensamt ägande till enskilt ägande för en betydande del av samfälligheten, vilket kommer att underlätta förvaltningen av framför allt den del som blir enskilt ägd. Sett från skogsnäringens synpunkt innebär således fastighetsregleringen att fastighetsindelningen förbättras. Det finns därför inget hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap. 7 § FBL och någon prövning av bestämmelserna i 3 kap. 10 § FBL blir därmed inte aktuell.

#### **Rättegångskostnader**

13. Parterna har yrkat ersättning för sina respektive kostnader i målet. RK och AK med 119 431 kr exklusive mervärdesskatt, varav ombudskostnader 68 625 kr. LB m.fl. har yrkat ersättning med 272 191,50 kr exklusive mervärdesskatt, varav ombudskostnader 204 414 kr. Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska



18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Eftersom parterna stått i klart motsatsförhållande till varandra ska deras kostnader fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s. B 920). Den fördelningen ska tillämpas oavsett om förlusten i målet beror på formella eller materiella grunder, se mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 31 augusti 2012 i mål F 2298-12 och den 31 augusti 2015 i mål F 2944-15. LB m.fl. som tappat målet ska därmed förpliktas att ersätta rättegångskostnad vid domstolen för RK och AK. Domstolen finner vid en jämförelse med rättegångskostnaderna för LB m.fl. ingen anledning att ifrågasätta storleken av den begärda ersättningen. I målet har inte framkommit något som visar att verksamheten på X inte skulle avse näringsverksamhet. Med hänsyn till vad som framkommit om hur verksamheten bedrivs på fastigheten, bedömer domstolen därför att mervärdesskatten inte är en kostnad som slutligt kommer att belasta ägarna. Ersättning för mervärdesskatt ska således inte utgå.

### **Sammanfattning**

14. Domstolens ställningstaganden innebär att de i målet prövade villkoren för att genomföra fastighetsregleringen enligt 3 och 5 kap. FBL är uppfyllda. Prövningen av fastighetsregleringen mot övriga bestämmelser enligt 3 och 5 kap. FBL har inte alls gjorts i förrättningen. Prövningen bör inte göras i domstolen som första instans. LM:s beslut i förrättningen ska därför undanröjas och den ska återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

När domstolen bifallit RKs och AKs förstahandsyrkande finns det ingen grund för att pröva andra yrkanden om huvudfrågan i målet.

LB m.fl. ska solidariskt ersätta RK och AK för deras rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 4** (DV427)

Överklagande senast den 12 februari 2016. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Bennmarker

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lars-Göran Bennmarker, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson samt de särskilda ledamöterna Gunnar Ericsson (skiljaktig) och Lars Rubensson.

Skiljaktig mening, se bilaga 1.



Gunnar Ericsson är skiljaktig och anför följande.

I ärendet har, enligt min mening, inte med tillräcklig säkerhet visats att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL och fastighetsskyddet enligt 5 kap. 8 § FBL är uppfyllda. Överklagandet skall därför avslås och ej återförvisas, som domstolens övriga ledamöter föreslår.

Värdet (11-16 milj.) på den samfälliga marken, som framförs av parterna i ärendet, tyder på att taxeringsvärdet för fastigheternas ideella andelar (5.2 milj.) är väsentligt underskattat. Av utlåtande från anlitad sakkunnig i förrättningen framgår att det västra skiftet bedöms innehålla ca 50 % av hela samfällighetens marknadsvärde.

Med detta som grund och med angivna taxeringsvärdena som underlag för bedömning av båtnaden och fastighetsskyddet, kommer 1:2s andel (som är 25 % i samf.) att öka från 1.3 milj. till 2,6 milj., vilket motsvarar 50 % i samf. De övrigas andel, som tillsammans är 75 % i samf., minskar från 3.9 milj. till 2,6 milj., vilket motsvarar 50 %. För fastigheten Z, som har störst angivet totalt taxeringsvärde (9,9 milj. och 25 % andel i samf.) innebär detta en minskning på ca 5 % av fastighetens taxeringsvärde (Andelen minskar från 1,3 milj. till 0.86 milj.). Med hänsyn till att taxeringsvärdet för den ideella andelen i samfälligheten förefaller vara lågt satt, torde minskningen för Z vara betydligt större än så. Övriga delägare får därmed också stor % negativ påverkan.

Möjligheten att med aktivt skogsbruk utnyttja det östra respektive det västra skiftet har mycket skilda förutsättningar. I ärendet har beräknats att det östra skiftet har ett negativt nuvärde på -3.1 milj. Till det västra skiftet finns väg och bättre möjligheter att driva skogsbruk än på det östra skiftet. Båda skiftena har stora arealer med impediment. På båda skiftena är omloppstiden för skogsbestånden hög.

Om man med tvång reglerar det västra skiftet till en av de 6 delägarna i samfälligheten kommer följande situation att uppstå. Den kvarvarande samfälligheten blir av med det skifte som enklast och mest ekonomiskt kan utnyttjas. Det östra skiftet kommer därmed att få ännu sämre förutsättningar att kunna utnyttjas, eftersom inte något ekonomiskt bidrag, utöver ersättningen vid regleringen, kan hämtas från det västra skiftet. Om regleringen genomförs blir det en fördel för den mottagande fastigheten i nuläget. Den kommer att utökas med produktiv skogsareal, som relativt snabbt kan utnyttjas. Inget hindrar dock att ägarna av samfälligheten väljer att utnyttja samma möjlighet att göra uttag från det aktuella skiftet. Åtgärden är inte heller nödvändig för att mottagande fastighet skall förbättras. Fastigheten är redan ändamålsenlig. Marknadsvärdet för den mottagande

fastigheten ökar, dock svårt att uppskatta storleken på detta. Det räcker inte att enbart jämföra värdet på det område som skall överföras. Fördelarna med att ha en delägare mindre i samfälligheten saknas. Kostnaderna för att genomföra förrättningen, med behövliga värderingar etc. är betydande.

Mot den bakgrunden anser jag att det inte visats med tillräcklig säkerhet att båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § första stycket FBL uppfylls vid regleringen. Inte heller villkoren för fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § är tillgodosett enligt min mening.

I ärendet har hänvisats till en dom i Högsta domstolen där Lantmäteriet ansett att den ekonomiska vinsten av att dela upp samfälligheten klart översteg förrättningskostnaden. I det återopade rättsfallet fördes all mark över från samfälligheten till enskilda fastigheter. Det fallet är inte jämförbart med nu aktuellt ärende. I aktuellt ärende kommer samfälligheten att finnas kvar med ett skifte med negativt nuvärde och fortfarande med 5 deläggande fastigheter.

Jag biträder inte heller domstolens beslut att förlorande part skall betala hela den andra partens kostnader.

I detta ärende har ett antal fastighetsägare genom tvångsvis fastighetsreglering blivit av med den bättre delen av en samfällighet med betydande värde. Dessutom drabbas de av klagandens rättegångskostnader. När det gäller rättegångskostnader har domstolen möjlighet att välja hur den skall fördelas mellan parterna. Jag anser att domstolens beslut, att en part skall stå hela rättegångskostnaden, är oskäligt i detta fall. I aktuellt ärende, ett fall där det är fråga om tvångsvis reglering, har domstolen bedömt att förrättningsbeslutet är felaktigt. Ett mer skäligt beslut borde därför innebära att parterna får stå för sina egna rättegångskostnader.